GRINDA 13C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Takstrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklærings-skjema
Komm.avg og eiendomsskatt
Attester og tegninger
Arealbekreftelse og regulering
Festekontrakt garasje
Vedtekter Grinda garasjelag
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TAKSTRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Grinda 13C
0861 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
18	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Joachim André Mæhlum Kirkerud
Dato: 19/06/2024

Symreveien 44
Lørenskog 1470
98628518
post@nokkeltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:52, Bnr: 1097
Hjemmelshaver:	Kari Boye Buxrud
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	452 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig avløp
Regulering:	Se prospekt
Offentl. avg. pr. år:	Se prospekt
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1962

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.06.24
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Kari Boye Buxrud
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Relativt flat tomt, pent opparbeidet med plen og prydbusker.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Støpt plate mot grunn.
Grunnmur av betong.
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående og liggende trepanel.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Flatt tak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Ildsted stue og innredet kjellerstue.
Varmepumpe stue 1. etasje.
Elektriske varmekabler på begge bad, entré, innredet kjellerstue og gang kjeller.
Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:
Kjeller:
Bod: 2,20m
Innredet kjellerstue: 2,18m
Gang: 2,17m
Bad: 2,11m

1. etasje:
Stue: 2,45m
Kjøkken: 2,44m
Entré: 2,42m

2. etasje:
Soverom: 2,20m
Innredet rom: 2,20m
Gang: 2,20m
Bad: 2,16m
WC: 2,18m

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv:
Kjeller: Flis, vegg-vegg teppe
1. etasje: Flis, parkett
2. etasje: Flis, parkett

Vegger:
Kjeller: Flis, panel, slette overflater
1. etasje: Veggplater, teglstein, slette overflater
2. etasje: Flis, panel, teglstein, slette overflater

Himling:
Kjeller: Panel og slette overflater
1. etasje: Panel
2. etasje: Slette overflater

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

- Det registreres sprekk og bom i flere fliser i kjeller

- Enkelte fliser på trapp til inngangsparti er løse

- Knirk stedvis i gulv i 1. etasje

- Det opplyses om at det kan blåse inn i himling i entré 1. etasje ved kraftig vind. Det opplyses i tillegg om at det aldri har kommet fukt inn. Blåsing ansees å ha med lufting å gjøre.

- WC: Gulvstående toalett. Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Sprekk i en flis. Bom i flere fliser.

- Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:
2006- pusset opp bad i 2. etasje
2006- nytt innmat i sikringsskap
2006- nytt kjøkken
2008- pusset opp bad i kjeller
2009- ny panel på hagesiden
2009- ny takpapp
2015- ny membran på balkong

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	65	0	0	0	42	23
1. etasje	71	0	0	32	71	0
2. etasje	47	0	0	24	47	0
SUM BYGNING	183	0	0	56	160	23
SUM BRA	183					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje i fellesrekke	0	14	0	0	0	0
SUM BYGNING	0	14	0	0	0	0
SUM BRA	14					

BRA-i:

Kjeller: Gang, bad, innredet kjellerstue, bod (s-rom)
1. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken
2. etasje: Gang, wc, bad, to soverom, innredet tom

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

Garasjeplass i fellesrekke. Garasje på 13,7kvm. Bredde= 2,52m. Dybde= 5,43m. Bredde port= 2,33m. Elektrisk port.
Boligen har elbillader utenfor inngangsparti.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Joachim André Mæhlum Kirkerud

Takstmann og fagskoleingeniør

19/06/2024



Joachim André Mæhlum Kirkerud

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren annet enn at maling flasser av ved enkelte steder.

Viktig å merke seg at drenering er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Dagens drenering er fra byggeår. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

TG2 vurderes da drenering har passert sin levetid.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, i følge eier.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt boligen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter gjeldende krav under byggeperioden. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og det ble registrert disse avvikene:
- det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen bak alle overflater. Om kledningen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ved manglende lufting økes faren for fuktskader og råte i/og utenpå konstruksjonen.
- sprekkskader på enkelte kledningsbord
- svertesopp i panel i gesimskasse
- råte i hjørnet på et kledningsbord over inngangsparti

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

TG2 vurderes da det ikke er påvist tilstrekkelig lufting bak kledning, samt sprekk- og råteskader og svertesopp i kledning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med to- og trelags isolerglass, enkelte produsert i 1985, 2008, 2014 og enkelte montert i 2022. Ingen synlig datostempling på vinduer i 2. etasje vendt mot sydvest.
Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 1993.

Inngangsdør av tre.

TG2 vurderes da enkelte vinduer og ytterdører med/uten glass har passert halvparten av sin levetid.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med/uten glass er 40år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Flatt tak. Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen. Om taktekkingen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Taket er tekket med takshingel. Shingelen er ikke undersøkt da det ikke er forsvarlig å klatre på tak uten sikringssutstyr. Det gjøres oppmerksom på at takpapp har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, og takshingelen er fra 2009.

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i god stand uten nevneverdig skjevheter eller skader.

TG2 vurderes da takshingelen har passert halvparten av sin levetid.

Merknader: Forventet levetid for takshingel er 30år.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke, i følge eier.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Utgang fra stue til terrasse på 32kvm. Bjelkelag på mark med terrassebord.

Utgang fra soverom i 2. etasje til balkong på 24kvm. Dekke med terrassebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyde måles til 95cm, dagens krav til høyde er minimum 100cm. Det er lagt ny membran under terrassebord i 2015.

TG2 vurderes da rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad pusset opp i 2008, utført av håndverkere, men det dokumentasjonen er blitt borte med årene.
Flislagte vegger og himling med downlights.
Dusjhjørne med 2 stk svingbare glassdører og 2- greps blandebatteri.
Innmurt badekar.
Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Vegghengt toalett

Det er montert inspeksjonsluke for sotluke i våtsonen til dusjen. Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring bak inspeksjonsluke. Øvrige overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid, samt ingen tilfredsstillende lekkasjesikring bak inspeksjonsluke i våtsonen.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles for det meste 1:100 fall på hele gulvet, med unntak av få steder hvor det måles litt svakere enn krav. Fall under badekar er ikke kontrollert. Det er registrert bom under enkelte fliser. Bom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil normalt sett ikke medføre en kortere levetid på selve badet.

TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid, samt ikke tilfredsstillende fall etter gjeldende krav.

Merknader: Levetid for fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Badet har to sluk, hjelpesluk i dusjsonen og hovedsluk nærmere vaskemaskin. Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring, ingen synlig mansjett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da det ikke var tilstrekkelig tilkomst fra tilliggende konstruksjoner på befaringsdagen. Det ble benyttet inspeksjonsluke for å måle etter fukt i bunnsvill, det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid.

Merknader: Levetid for membran er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

7.2 Bad 2. etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Bad pusset opp i 2006, utført av håndverkere, men det dokumentasjonen er blitt borte med årene.
Flislagte vegger og himling med downlights.
Dusjkabinett med 2 stk skyvbare glassdører og 2- greps blandebatteri.
Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Dør er i våtsone for kabinett, dørblad og listverk fremstår i god stand, men det gjøres oppmerksom på at materialene ikke er av fuktbestandige materialer. Øvrige overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles tilnærmet flatt fall på gulv mot sluk, men med noe svakt motfall mot dør.

TG3 vurderes på bakgrunn av motfall mot dør.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk er ikke undersøkt da det ikke er tilstrekkelig tilkomst under dusjkabinett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Hulltaking ble foretatt uten at det ble avdekket avvik.

TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2006.
Benke- og overskap med slette og profilerte fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benk. Integrert gasskoketopp og komfyr. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Ventilator med avtrekk ut i friluft. Avstand mellom gasskoketopp og avtrekksvifte måles til 63cm, krav er minimum 65cm.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning, annet enn generell bruksslitasje iht alder. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene og ventilator.

TG3 vurderes da det ikke er tilfredsstillende høydeforskjell fra gasskoketopp til avtrekksvifte.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er registrert fuktmerker og saltutslag i det ene hjørnet i boden. Det ble ikke påvist sprekker eller riss i mur av betydning på
befaringsdagen. Grunnmur er flere steder dekt med lagringsgenstander og kledd med panel/plater, full inspeksjon er dermed ikke mulig.

TG2 vurderes på bakgrunn av fuktmerker og saltutslag i det ene hjørnet.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det registreres bom og sprekker i flere fliser i gang og innredet kjellerstue. Betongdekke i boden er tildekt med teppe, det var derfor ikke mulig å se om det er store avvik slik som sprekker eller fuktmerker.

TG2 vurderes på bakgrunn av bom og sprekk i fliser i kjeller.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble foretatt hulltaking i yttervegg under terreng. Det var ikke mulig å måle med hammerelektrode da bunnsvill ligger for langt ned mot grunn. Ved hulltaking registreres det svart papp bak innvendig panel.

Utsnitt fra byggforsk "Fuktsikre løsninger ved ombygging av kjellerrom" angående plast/papp i yttervegg under terreng: "Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis. Til utvendig isolering av kjellerveggen kan man bruke drensplater av mineralull, ekspandert polystyren (EPS) med høy densitet, ekstrudert polystyren (XPS) eller skumglass."

Det måles forhøyede fuktverdier ved måling direkte på grunnmur. Forhøyede fuktverdier kan ansees å være kondens da muren ikke er isolert på utsiden.

Utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

TG2 vurderes da det er oppdaget svart papp bak panelen ved hulltaking, samt målt forhøyede fuktverdier direkte på grunnmur.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil ikke komme frem i rapporten.

Stoppekran lokalisert i inspeksjonsluke på badet i kjeller. Stoppekranen fungerer etter hensikten.

Det er benyttet plastrør med rør-i-rør til vannforsyningsrør.
Anbefalt brukstid for plastrør: 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk og avløpsrør av plast: 50 år.

Det er montert vegghengt toalett på bad i kjeller uten synlig lekkasjesikring fra sisterne.

TG2 vurderes da det ikke er synlig lekkasjesikring fra sisterne på bad i kjeller.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Bereder på 194 liter er plassert på bad i kjeller med sluk som lekkasjesikring. Bereder er tilkoblet støpsel, det er krav til direktekobling av strøm.

TG2 vurderes da bereder er tilkoblet med stikkontakt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft til boligen via spalter i vinduene. Det anbefales å montere friskluftsventiler i yttervegg i alle oppholdsrom. Tilluft til bad via spalte i/under dørblad. Badene er tilkoblet mekanisk avtrekksvifte.

TG2 vurderes da wc er tilkoblet naturlig avtrekk.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2015
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i gang i kjeller med automatsikringer og 21 kurser. Hovedsikring på 50amp. Overspenningsvern. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

TG2 vurderes på bakgrunn av manglende samsvarserklæring.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt tegninger. Det fremgår av tilsendte tegninger at rom i kjeller ikke er merket. Det tas derfor i betraktning at rommene er godkjent som bodareal. I dag er kjeller innredet med gang, vaskerom, kjellerstue og bod. Bruksendring fra bod til gang, kjellerstue og vaskerom er søknadspliktig til kommunen, men ikke byggemeldt. Rommene er ikke godkjent for varig opphold.

I 2. etasje er rom byggemeldt som loftsbod innredet til et soverom. Bruksendringen er søknadspliktig, men ikke byggemeldt. Det er opprinnelig tre soverom i 2. etasje, men dagens eier har revet den ene lettveggen for å få et stort hovedsoverom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes da drenering har passert sin levetid.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt boligen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det ikke er påvist tilstrekkelig lufting bak kledning, samt sprekk- og råteskader og svertesopp i kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da enkelte vinduer og ytterdører med/uten glass har passert halvparten av sin levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes da takshingelen har passert halvparten av sin levetid.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid, samt ingen tilfredsstillende lekkasjesikring bak inspeksjonsluke i våtsonen.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid, samt ikke tilfredsstillende fall etter gjeldende krav.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid.
7.2.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid.
7.2.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 vurderes på bakgrunn av fuktmerker og saltutslag i det ene hjørnet.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 vurderes på bakgrunn av bom og sprekk i fliser i kjeller.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes da det er oppdaget svart papp bak panelen ved hulltaking, samt målt forhøyede fuktverdier direkte på grunnmur.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da det ikke er synlig lekkasjesikring fra sisterne på bad i kjeller.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da bereder er tilkoblet med stikkontakt.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da wc er tilkoblet naturlig avtrekk.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 vurderes på bakgrunn av manglende samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

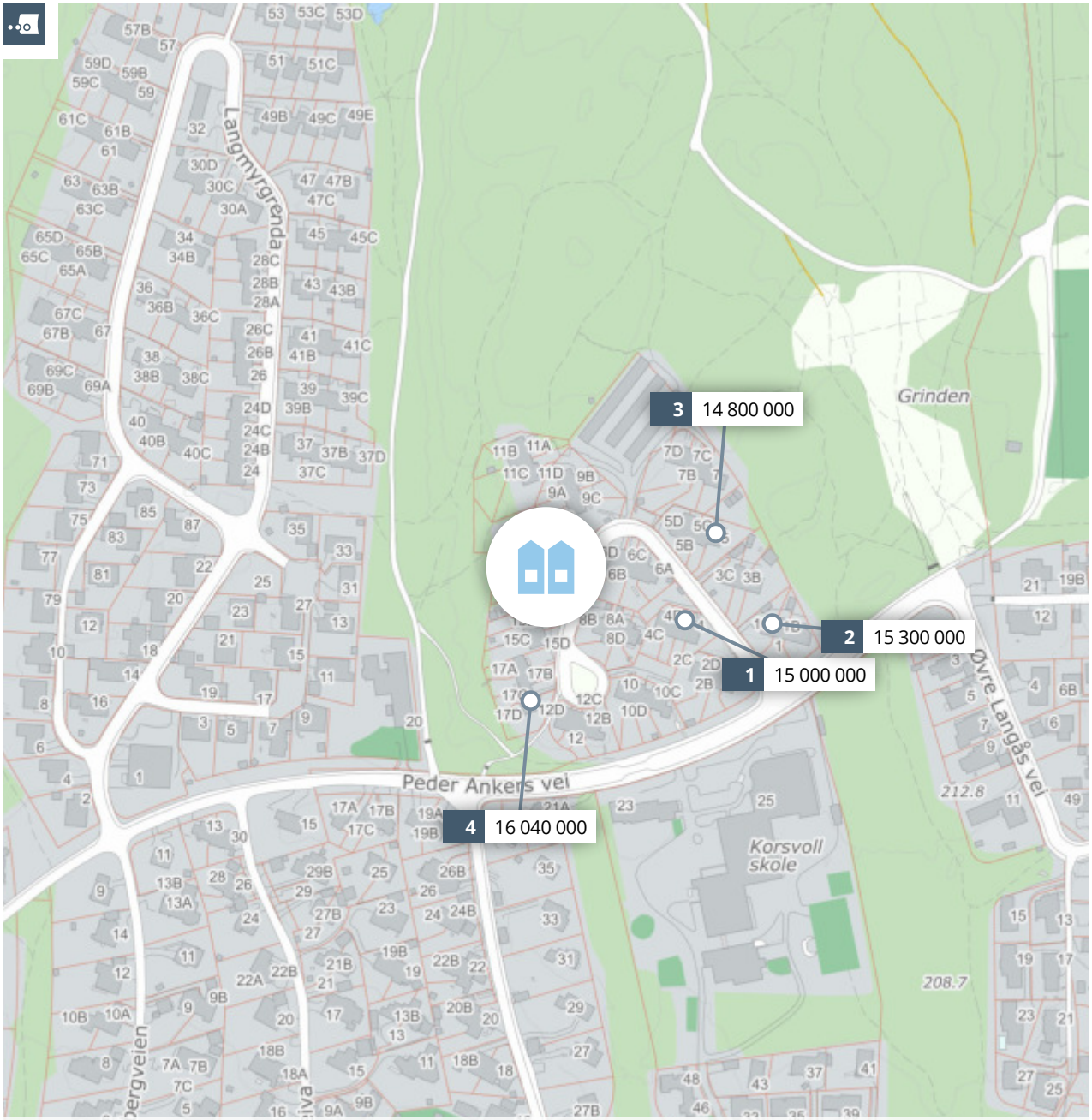
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	TG3 vurderes på bakgrunn av motfall mot dør.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG3 vurderes da det ikke er tilfredsstillende høydeforskjell fra gasskoketopp til avtrekksvifte.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GRINDA 13 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 19.08.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grinda 13 C, 0861 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 52 BNR 1097 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LANGMYR

Verdivurdert til

15 200 000

-	15 200 000	95 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	160 m²
BRA	183 m²
Tomt	452 m²
Byggeår	1962

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grinda 4 B 152 m²	1962	215 m²	4 sov	28.08.2023	15 500 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**98 684**
2	Grinda 1 C 138 m²	1961	470 m²	3 sov	16.05.2023	14 250 000	**15 300 000**	0	15 300 000	**110 870**
3	Grinda 5 153 m²	1962	465 m²	4 sov	16.09.2023	15 000 000	**14 800 000**	0	14 800 000	**96 732**
4	Grinda 17 D 126 m²	1962	496 m²	3 sov	23.04.2024	15 000 000	**16 040 000**	0	16 040 000	**127 302**

Et fantastisk barnevennlig sted å bo med Grindasletta (Nordmarka) og Korsvoll skole som nabo. Rekkehuset ligger svært usjenert til uten gjenboere, høyt og fritt med nydelig utsikt mot marka og byen.

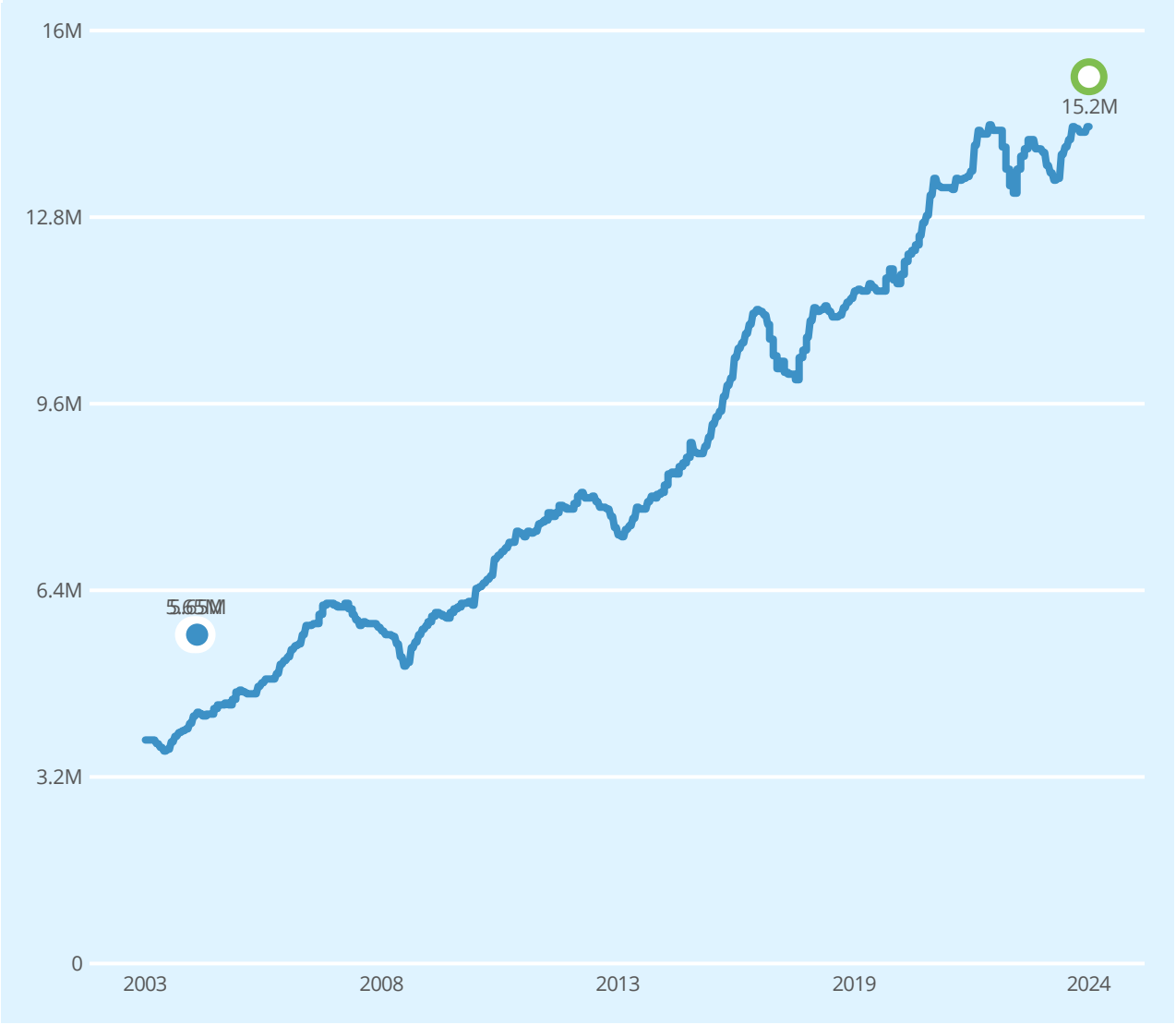
Solrik sydvestvendt markterrasse (33 kvm), terrasse (24 kvm) og hage med plen, busker og bed, samt forhage med bærbusker og frukttrær.

Boligen er velholdt, har god planløsning, og går over 3 plan
- 1.etg: romslig kjøkken, stor stue m/ utgang til markterrasse og hage
- 2.etg: soverom (originalt er huset bygget med 3 soverom på ett plan) + innredet rom med vindu, bad (2006), wc og kott
- kjeller: stort kjellerrom med peis, bad/vaskerom (2008), stor bod

Parkering utenfor husveggen med elbillader, eller i garasje på fellesområde.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.08.2006			4 650 000	5 650 000	-	5 650 000	3
07.08.2006		07.08.2006	-	59 172	-	59 172	4
18.05.2006	24.05.2006	11.08.2006	4 650 000	5 650 000	-	5 650 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Andre hus i nabolaget har ligget i prisleie 15-18 mill.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i Nordre Aker bydel nå

9
rekkehus til salgs

17.8M
17.3M
16 521 000 Prisantydning i snitt
15.8M
15.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i

60
dager

Rekkehus solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

13
rekkehus solgt

13.8M
13.4M
13.0M
12 886 000 Salgspris i snitt
12 524 000 Prisantydning i snitt
12.2M
11.8M
11.4M

Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

95 838 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
95 000 Grinda 13 C Totalpris 15 200 000

71 363 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	186240150

Adresse	Grinda 13C		
Postnummer	0861	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2006	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	18år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	91009388
Selger1fornavn	Kari Boye	**Selger1etternavn**	Buxrud

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Vet ikke

Redegjør for hva som er gjort og når: Bad oppe oppusset 2006, nede i 2008.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Membran og sluk ble byttet i bad 1 og 2

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Vet ikke

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: 2 episoder (2019 og 2021) med tilbakeslag av avløp fra 13 A og B, kom opp i kjeller i C. Ingen problemer etter rehabilitering av avløpsrør, som også medførte at problemer med gnagere ble løst.

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: HTV Rørfornying

Redegjør for hva som er gjort og når: 2023 Rørfornying

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 18.06.2024

Kommentar: God trekk i peisen

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Stue/kjøkkengulv moden for rehabilitering

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Rotter/mus (aldri inne i selve huset). Gravde bl a hull på utsiden ved inngangsdør. Problem løst etter rehabilitering av avløpsrør.

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: 2015:Utett membran terrasse oppe. 2017: Tæringsskade avløpsrør fra tak

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Terrasse: Taktekker fra Propan Tak. Tæringsskaden: Recover Nordic AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Terrasse: Ble lagt ny membran 2015. Tæringsskaden: Nytt sluk på tak + nytt avløpsrør

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Kjelsås Elektriske

Redegjør for hva som er gjort og når: Elektriker i forbindelse med installasjon av varmepumpe, lysskinner stue + elbil-lader

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Samsvarserklæring for varmepumpe og el-billader med egen kurs og overspenningsvern (har dokumentasjon)

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: 2-årskontroll av varmepumpe utført feb 2024

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Garo lader

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: 2024 Mottatt nabovarsel ang mulig oppføring av mobilmast (Telia) ved lysløypa mellom Grinda og Langmyrgrenda

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 18.06.2024

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	2011: Installert radonsug
Når	2012
Verdi	Kjellerstue: 42 Bq/m3, bad kjeller: 87 Bq/m3

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Bygget ut før vi overtok huset

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Ukjent

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
18.06.2024

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Buxrud, Kari Boye

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
18.06.2024

KOMM.AVG OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 18.06.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 18.06.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-52/1097 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Grinda 13C 0861 OSLO
Fakturamottaker:	Buxrud Kari Boye Grinda 13 C 0861 OSLO
Eiernavn:	Buxrud Kari Boye

Kommunale avgifter	NOK 20 468,56
Eiendomsskatt	NOK 15 135,00
Totalt	NOK 35 603,56

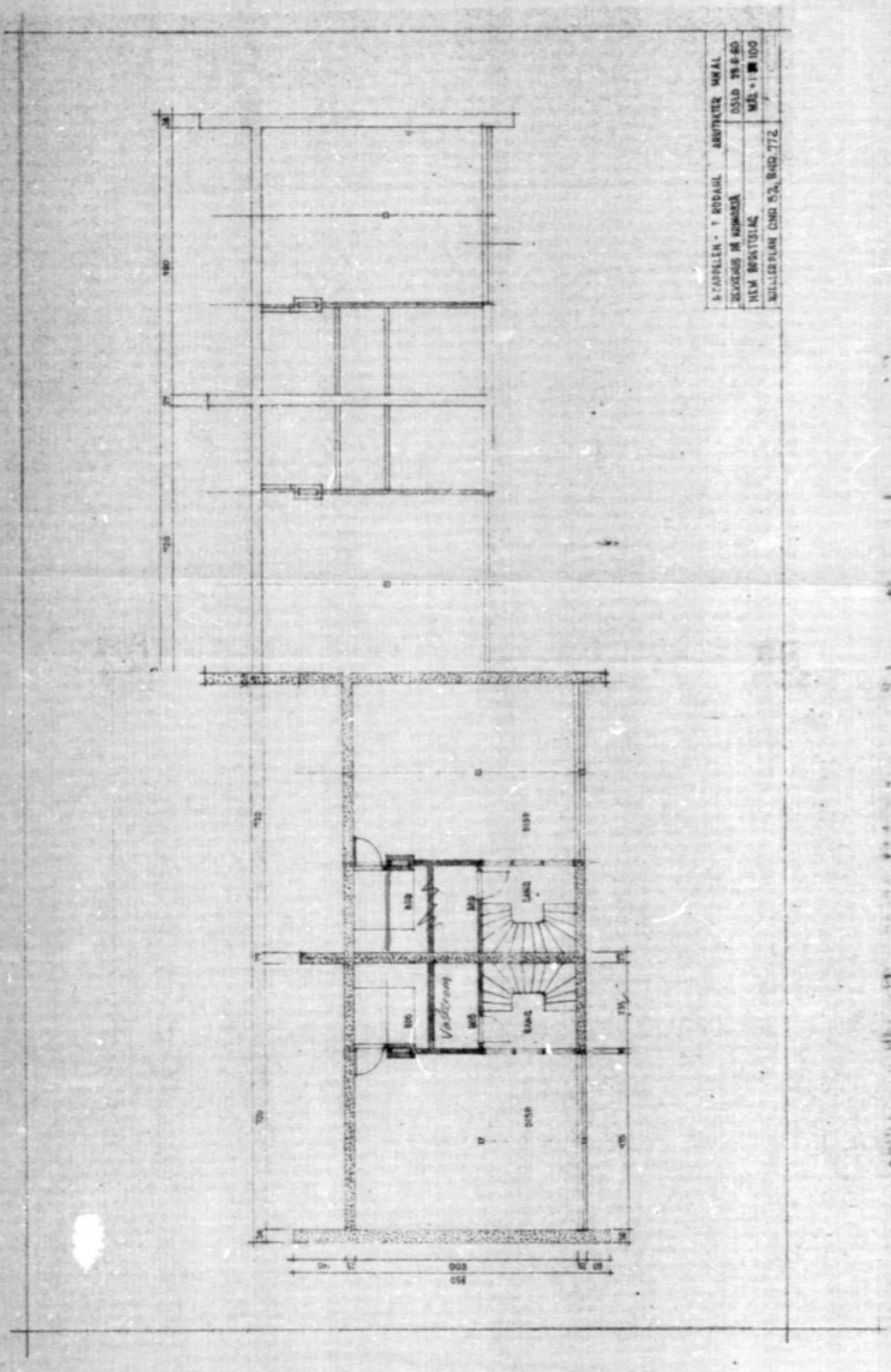
Ingen forfalte beløp

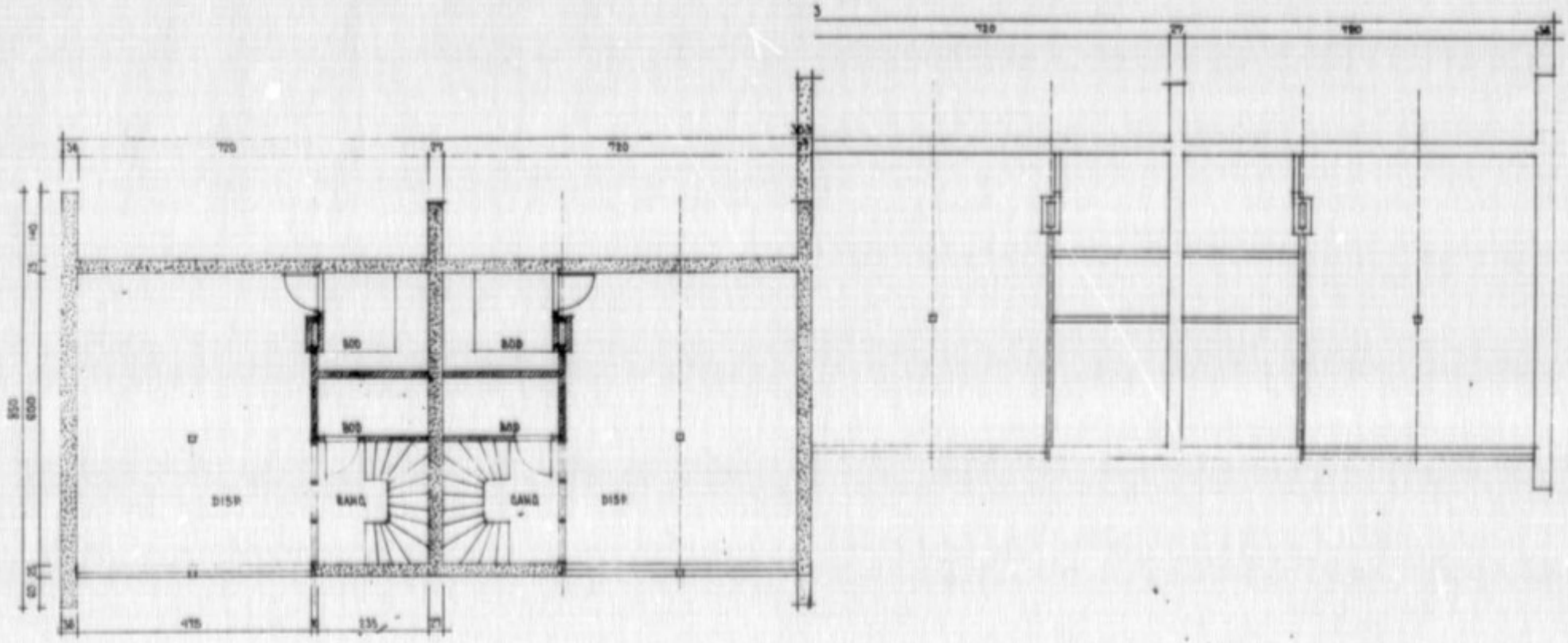
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	15 135,00
Feie- og tilsynsgebyr	272,00
Renovasjonsgebyr	4 883,28
Vann- og avløpsgebyr	15 313,28
Totale avgifter	**35 603,56**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

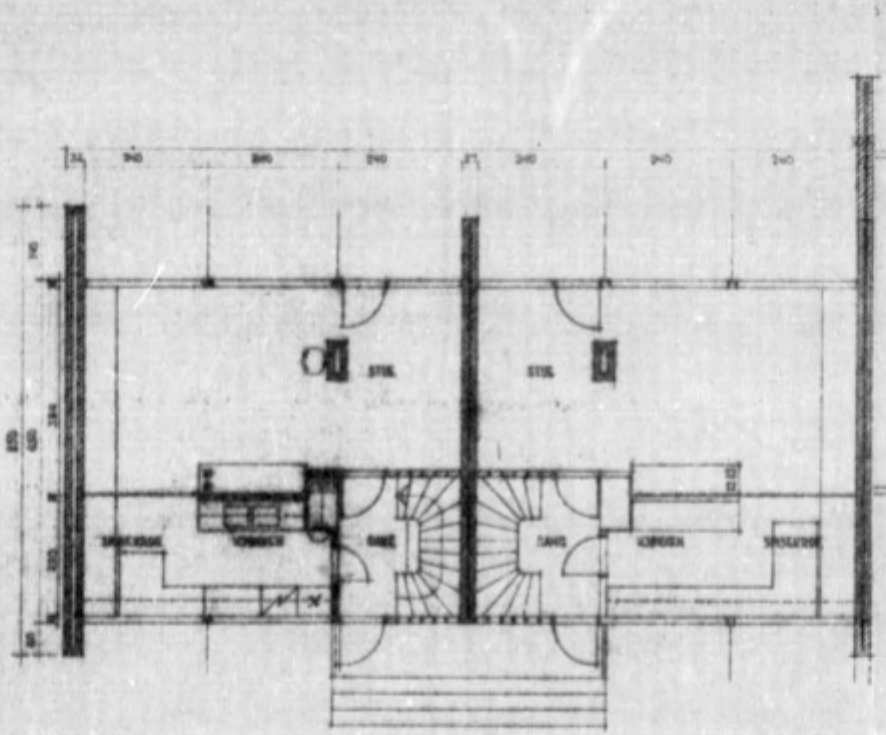
ATTESTER OG TEGNINGER

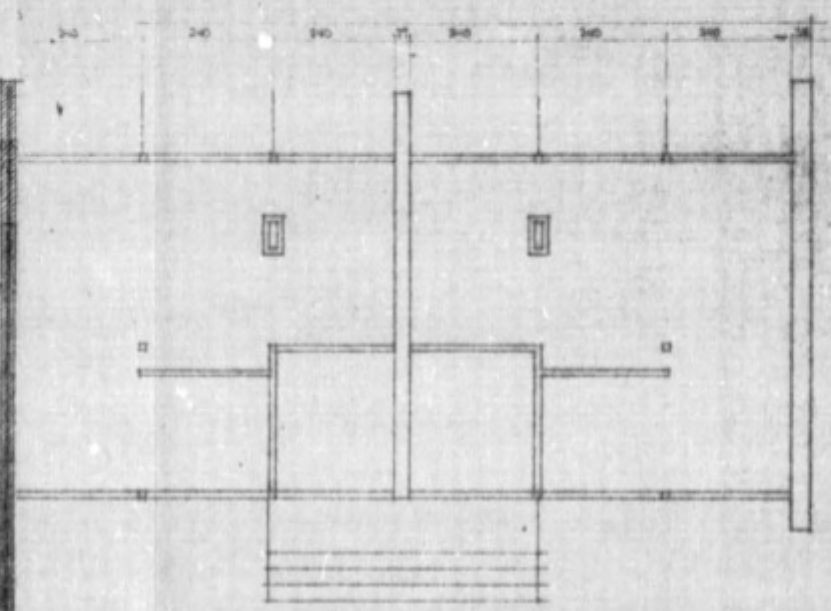

ARBEIDER - T. ROSAEL ARKITEKTER MNAL
BOLIGHUS PÅ KONNERUD
NEW BRICKTSLAG
MULLER PLAN CNGI 52, 8402.772
OSLO 29-6-60
MÅL 1:100
Vaskerom
BAD
GANG
STUE
SOV
SOV
SOV
SOV
900
850



Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.

S CAPPELEN - T RODAHL ARKITEKTER MNAL	
SENKEHUS PÅ KRINGSJÅ	OSLO 28-6-60
NEM BOSETTSLAG	MÅL 1:100
KJELLERPLAN GNR 52, BNR 772	



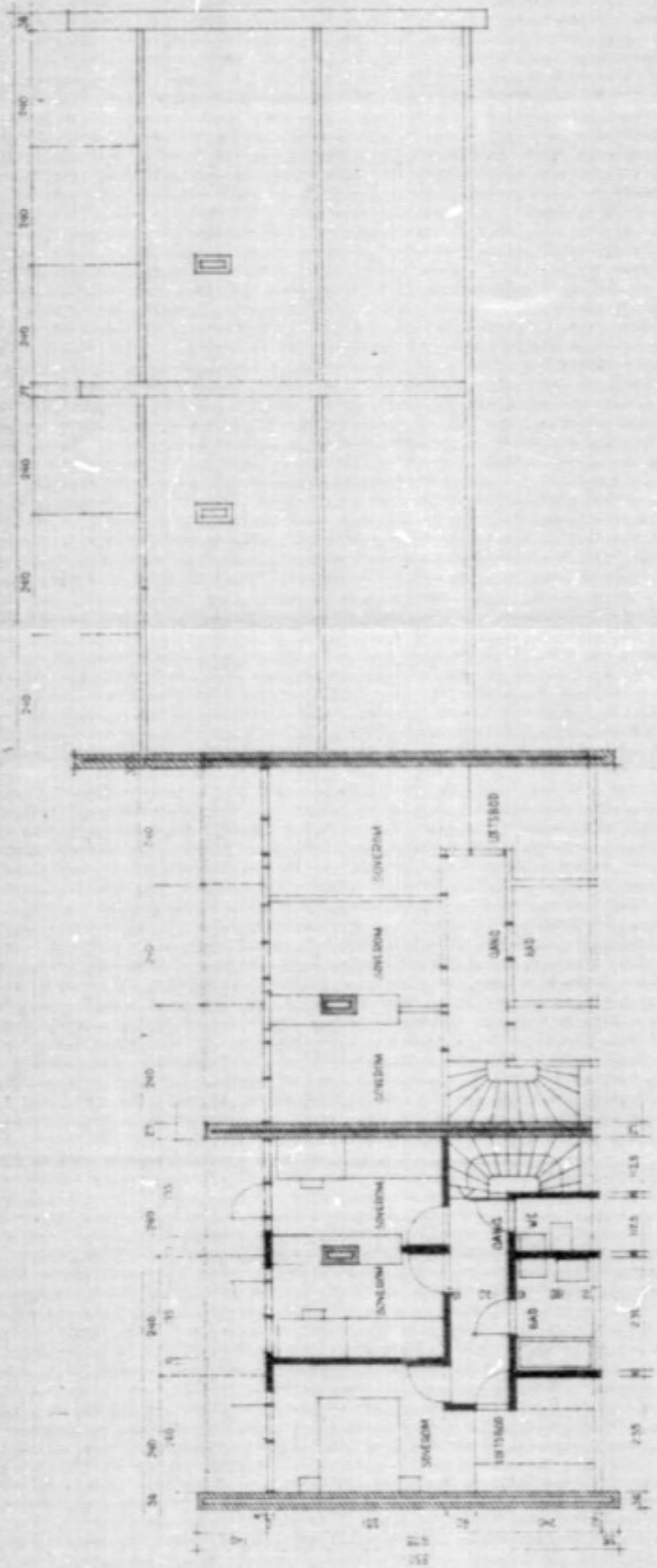


T. CAPPELEN - T. BERGAN. ARKITEKTER MNAL.	
BEBYGGELSE PÅ KRAGERØ	DATO 29-6-60
PLAN 1. ETASJE	MÅL 1:100
T. GNR. 62, BNR. 772.	

2

3

9 CAPPELEN - 7 BOCHAL	ARKITEKTER MNAL
SKANDERUS PÅ KOMMUNEN	0310 28.6.80
NEW BUSINESS AG	MÅL: 1:50 100
2. ETASJE GNR 52, BNR 772	



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

HB/GF

KOPI

Oslo, den 23.12.1969.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 52, bnr. 772. Grinda 13.

Journalnr.
60/3883

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
14.11.1963.

Bygningens art
Rekkehus.

Byggherre
Nem Borettslag Kringsjå, v/ing. Bryhni, Grinda 13 B, Oslo 8.

Byggemelder
Ark.ne Cappelen og Rodahl, Middelthuns gate 6.

Ansvarshavende
Byggm. Helge Agnalt, Stm. Koldstads vei 21, Lande, pr. Sarpsborg.

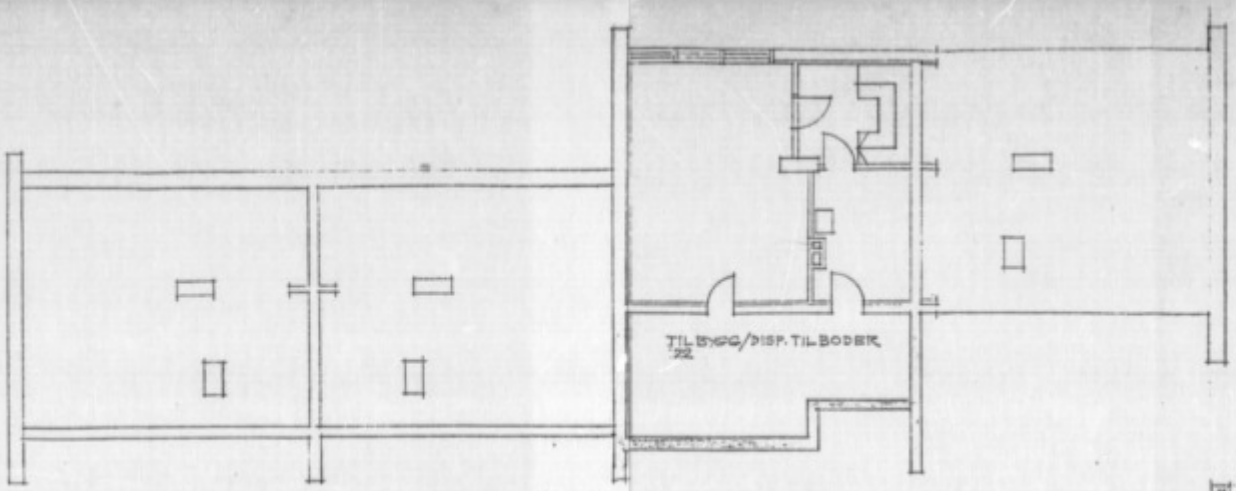
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

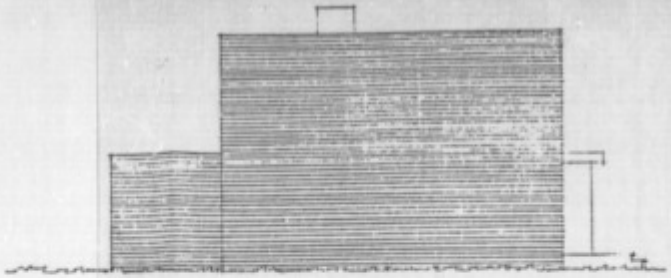
fung. HB
Distriktsingeniør
H. Braathen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

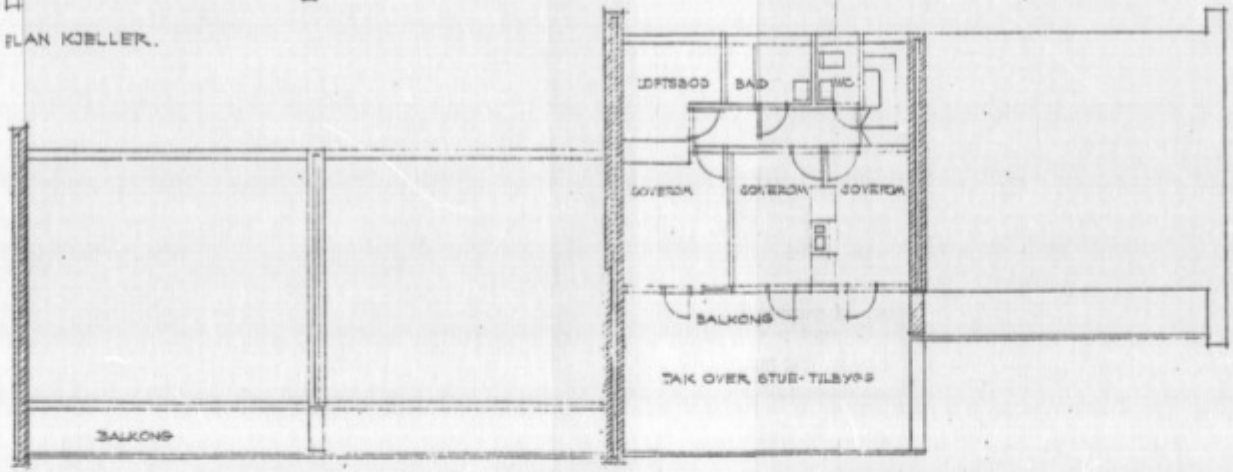
NVOHD - 20946.69 -



PLAN KJELLER.



GAVL MOT SYD.



PLAN 2. ETG.

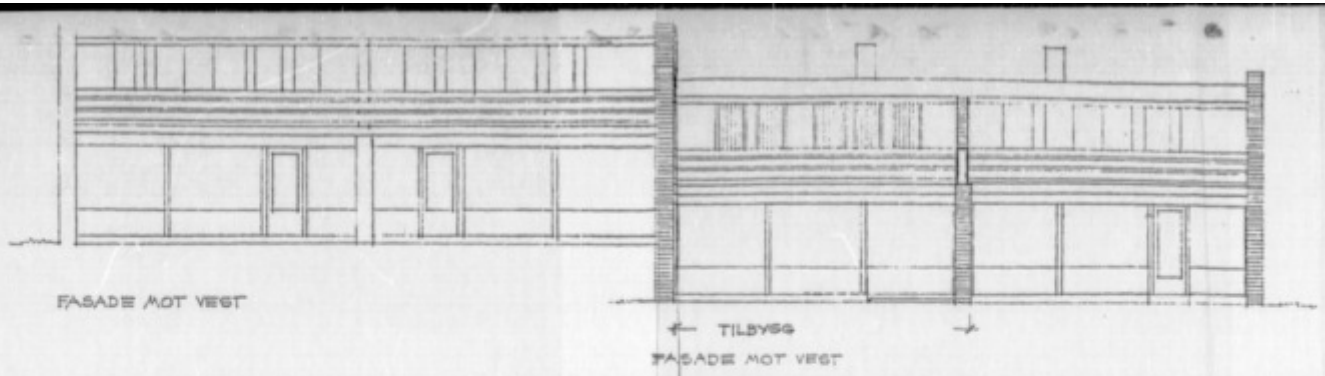
PLAN 2. ETG.

4

HUS-PER STJØHOLT, GRINDA 13C.
-52/772- TILBYGG

DATO: 25.4.1980
MÅL: 1:100
TEGN. AV: JØ.

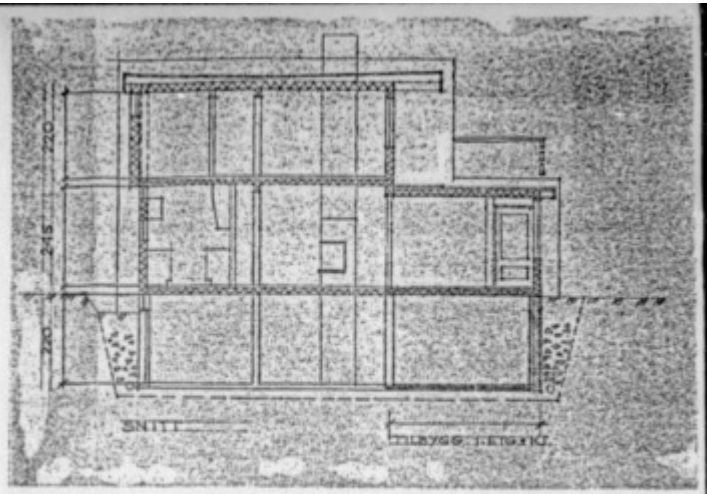
KNUT ASKELUND ARKITEKT MNAL
NEDRE SLOTTSGT. 10. OSLO 1. T. 11 20 58.

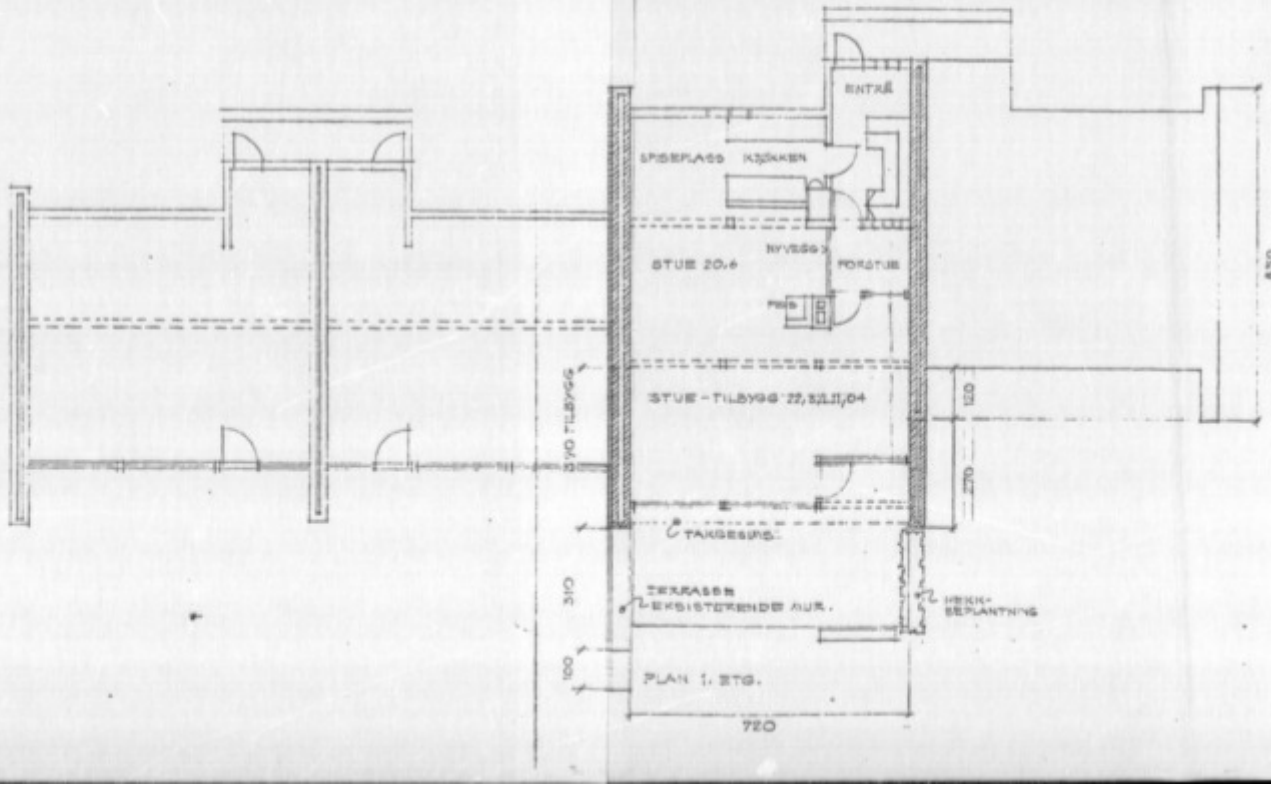


FASADE MOT VEST

← TILBYGG

FASADE MOT VEST





3

HUS FOR SJØHOLT, GRINDA 13C. -52/772- TILBYGG	DATO: 25.4.80 MÅL: 1:100
	TEGN AV: JEF.
KNUT ASKELUND, ARKITEKT MNAL. NEDRE SLOTTSGT. 10. OSLO 1. T. 11 20 58.	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	Jr.
Grinda 13 C	Gnr.52/bnr.772	80/1559

Byggherre

Per Sjøholt
Grinda 13 C

OSLO 8

ØA/LO

Ansvarshavende

Tømmerm. Stig J. Person
Tokerudveien 21 A

OSLO 10

Dato
26. februar 1982

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Ø. Andersen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD

AREALBEKREFTELSE OG REGULERING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
GRINDA 13C

Dato: 18.06.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86493459
7889355

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.52 BNR. 1097

Vi viser til bestilling av 20240618 for GRINDA 13C.

GNR. 52 BNR. 1097

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.04.1984.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

452 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

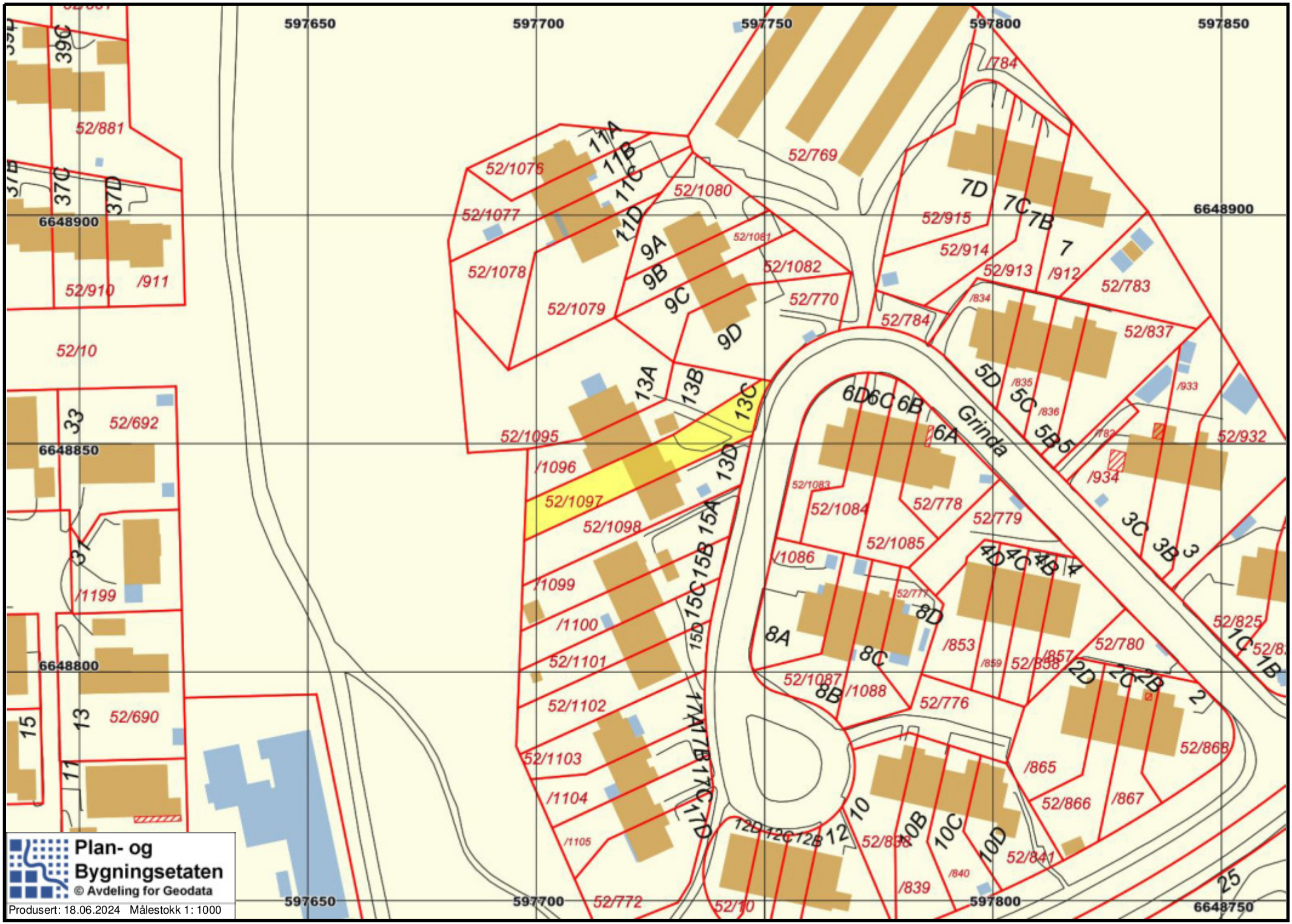
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

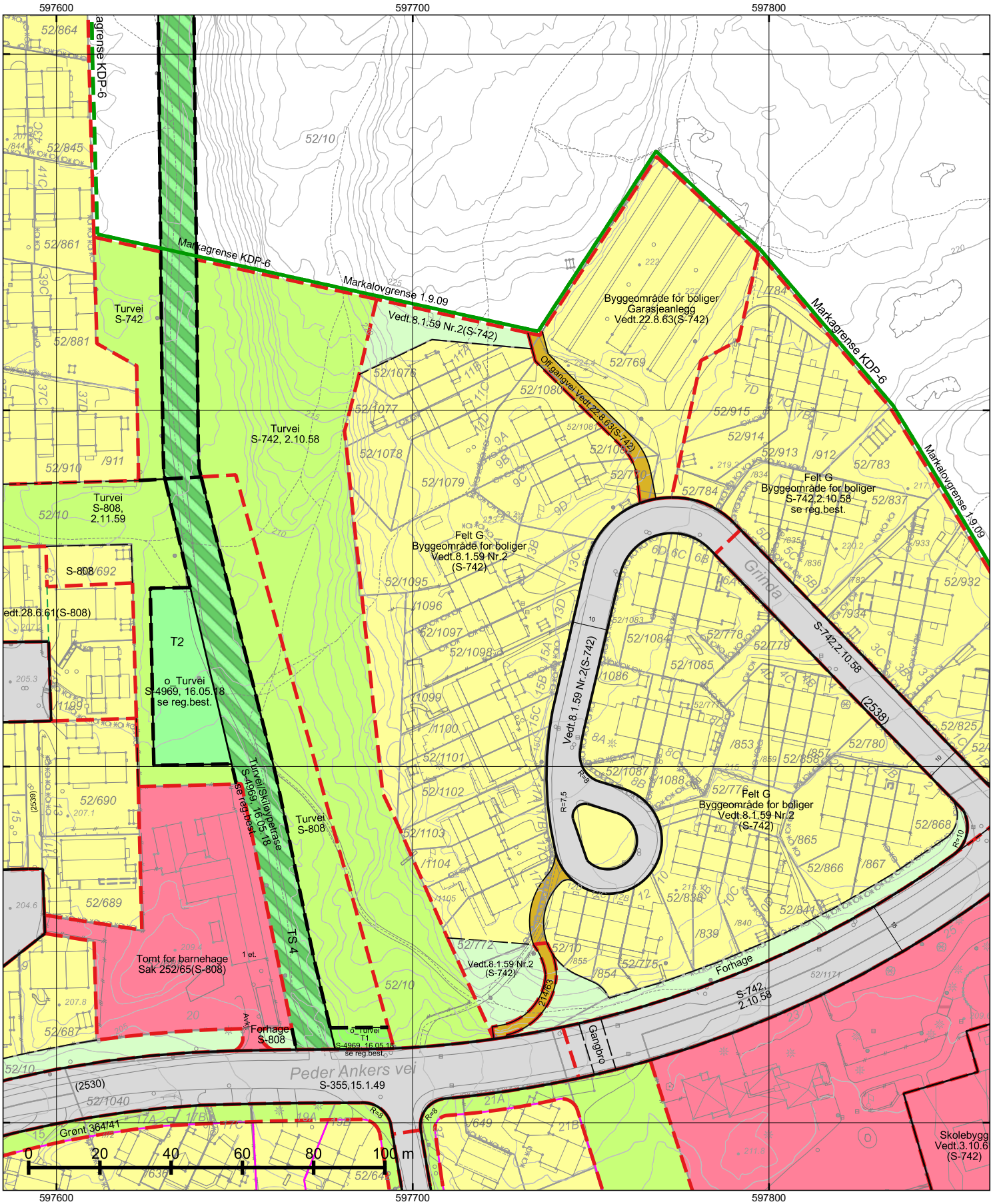
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 18.06.2024 Målestokk 1: 1000



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

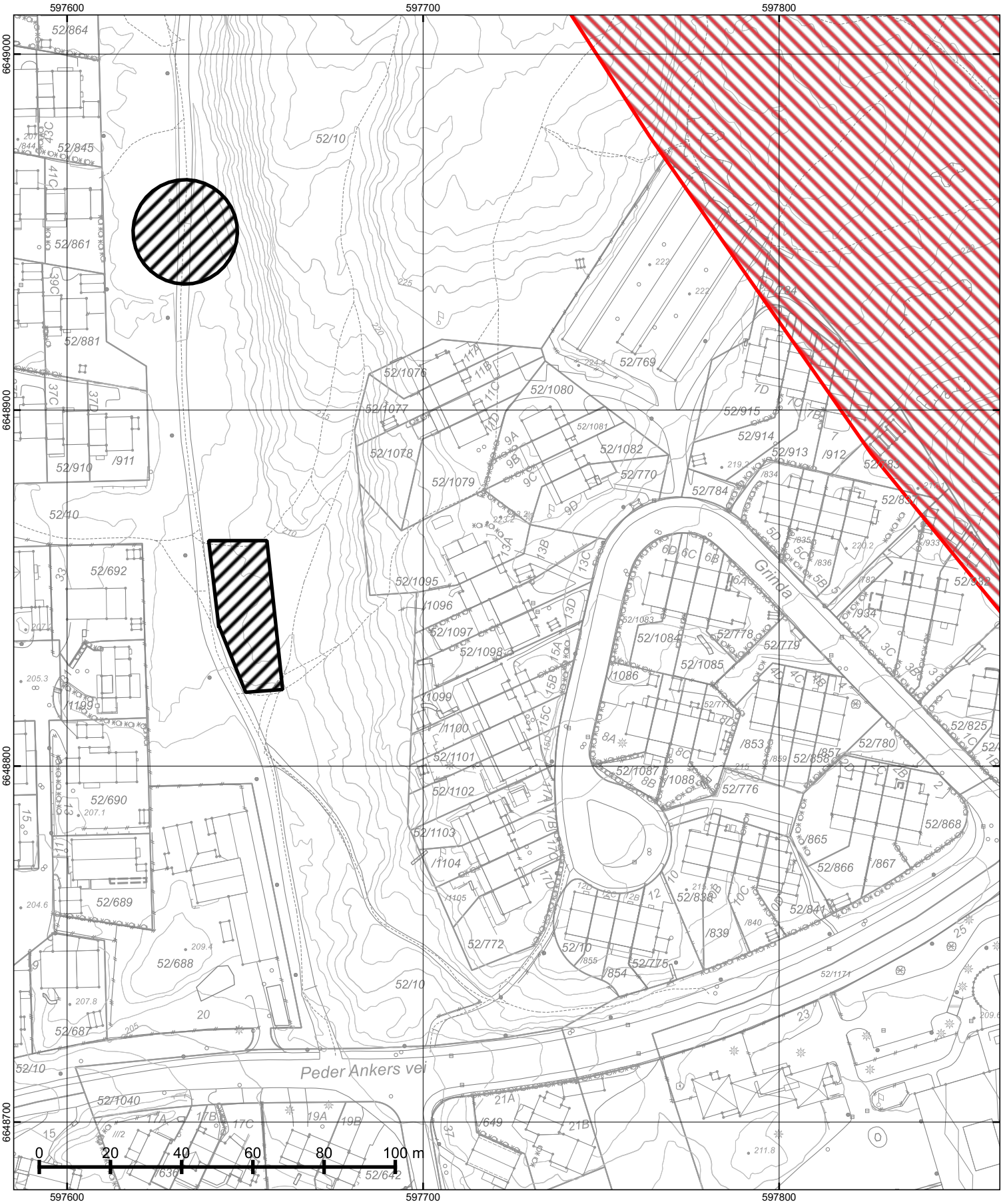
PlottID/Best.nr: 131490/ 86493459
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Adresse: GRINDA 13C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 52/1097

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

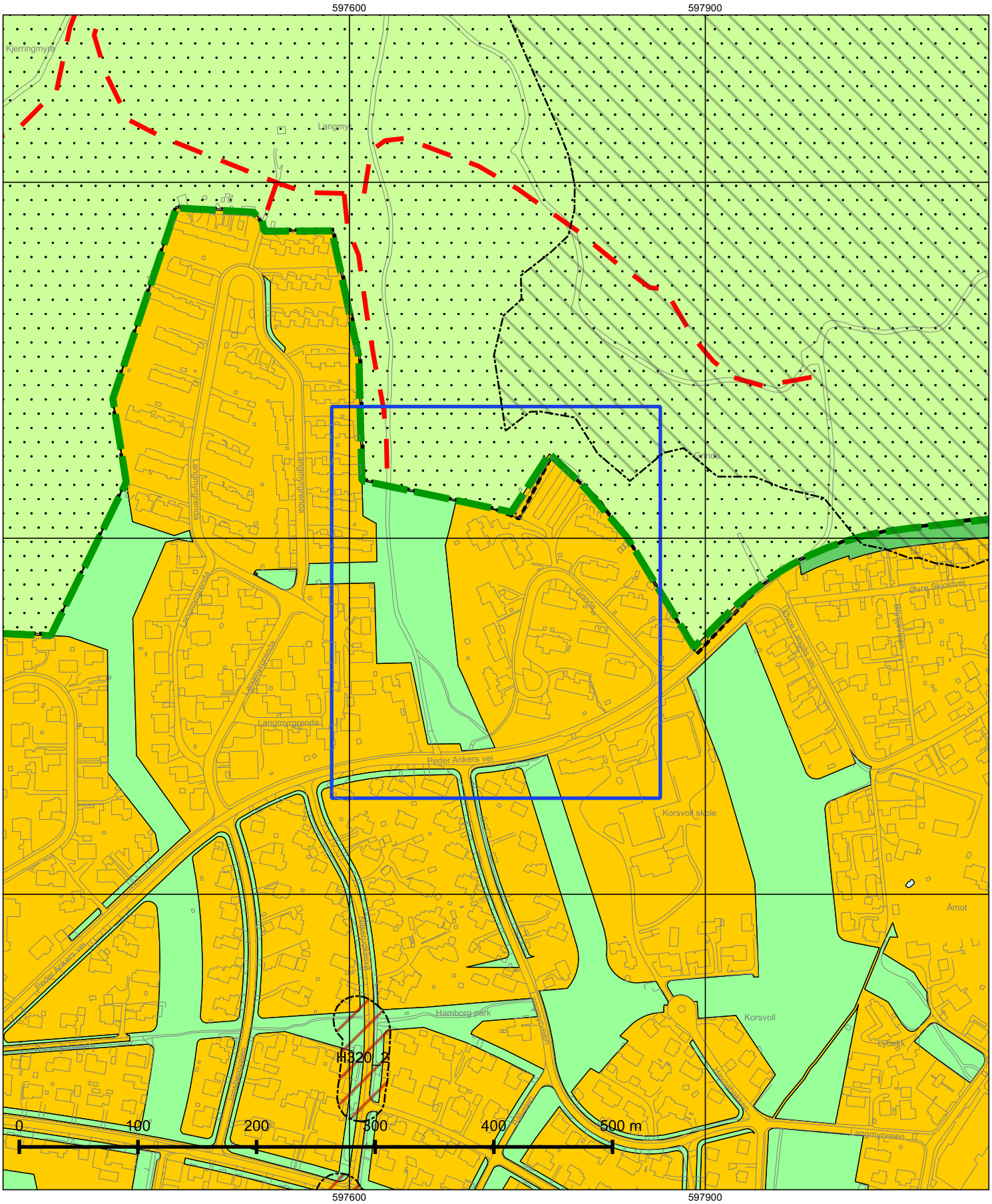
Dato: 18.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 131490/ 86493459
Adresse: GRINDA 13C
Gnr/Bnr: 52/1097
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 131490/86493459
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



V080159N2

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.50 bnr.14 m.fl. og gnr.52 bnr.7 m.fl.,Kringsjå,Felt G....I henhold til instruks opptetth. byplansjefens godkjennelse 28/11.1958 av endring av husplasering og av vei på felt G,Kringsjå.....

V080159N2 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195903040

Vedtaksdato: 08.01.1959
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-742

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

FESTEKONTRAKT GARASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/5602/105
Uthentet 2023-09-05 13:03

Stempelmrk. kr. 5401.-
Datert den 27/4-65
Byfogden.

5602
27 APR. 1965

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Grinda garasjelag A/L

~~en del av~~ eiendommen gnr. 52 bnr. 769

~~Denne har fått~~ som ~~og~~ er 3097 (inkl. veigrunn 125 m2) m² stor/Målebrev, datert 30/4-60, tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet borfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 75 år og regnes fra 7/3-63. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.106.- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 52.649 pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 30/6-65.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/5602/105
Uthentet 2023-09-05 13:03

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av garasjer. Etter bystyrets vedtak av 7/3-1963 skal festerne av boligtomter på Kringsjå felt G ha fortrinnsrett til garasjer i Grinda garasjelag.

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren ~~er forpliktet til å sette byggearbeidet~~ i gang innen ..... ~~måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen~~ ..... ~~måneder etter at det er satt i gang~~ For begge frister gjelder ~~forbehold for force majeure~~. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd. Tillegg til § 5: Forprosjekt for større grupper av hus må fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt, m. m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 6. Grøntanl. m. v.
Trær, hage m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskelig-

Tillegg til § 9: For [illegible] (vann- og avløpsledninger) skal legges av grunneieren (Ås kommune). Festeren av de stikkledninger som føres av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

gjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forskjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 27. ~~mars~~ april 1965.

Som fester: Grinda Garasjelag.

For Oslo kommune:
Boligrådmannen.

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Avskriftens riktighet bekreftes:
a. p.

RICH. ANDVORD

VEDTEKTER GRINDA GARASJELAG

VEDTEKTER FOR GRINDA GARASJELAG

Vedtatt på årsmøte 24.04.2003

1. Grinda garasjelag er en sammenslutning av huseiere I Grinda. Lagets formål er å forestå driften av garasjeanlegget samt å sikre at nye boligeiere eller leietakere i Grinda kan tildeles garasjeplass.

2. Garasjeanlegget står på grunn bortfestet av Oslo kommune til Grinda Garasjelag. Kontrakten gjelder fra 7.3.1963 og i 75 år. I kontrakten forutsettes at tomteeiere I Grinda har "fortrinnsrett til garasjer" som blir opført, og fremleie av "det festede område er ikke tillatt uten kommunens samtykke".

3. Garasjeanlegget består av 3 rekker av enkeltgarasjer, til sammen 57 enheter. Samtlige boliger I Grinda – med unntak av nr. 13 A - disponerer en hver. Eier av hver enkelt garasje er automatisk medlem av garasjelaget og plikter å rette seg etter lagets vedtekter og vedtak truffet av styre/årsmøte.

4. Garasjelaget forestår utvendig vedlikehold (porter unntatt) samt betaling av festeavgift, forsikringspremie for felles bygningskasko, snørydding, strøm og evt. andre oppgaver som har naturlig tilknytning til driften av anlegget.

5. Den enkelte garasje må ikke brukes på en måte som forringer anleggets verdi eller er til sjenanse for tilstøtende enheter, f.eks. oppbevaring av brannfarlige eller illeluktende stoffer. Garasjer uten fast skillevegg til nabogarasje skal være utstyrt med håndtakslås eller tilsvarende bolting mot hver sideende av garasjeporten.

6. Ved forsikringsskade dekker garasjelaget egenandelen (p.t. kr. 3000,-). Ved skader under egenandelen avgjør styret etter krav til egen aktsomhet hvorvidt tapet skal dekkes av garasjelaget og/eller den berørte.

7. **Den enkelte garasje kan ikke avhendes separat, men følger tilhørende bolig i Grinda. Ved eierskifte av bolig har erverver rett til samtidig å overta tilhørende garasje. Dersom erverver ikke ønsker garasje, må erverver leie den ut til ordinær pris til lagets medlemmer fortrinnsvis med sikte på biloppstilling. Alternativt kan garasjelaget sørge for slik utleie med godskriving av netto**

utbytte til erverver. Utleie/lån av garasje til interessenter utenfor beboerne i Grinda kan unntaksvis tillates dersom styret godkjenner dette skriftlig på forhånd.

8. **Ved utleie av bolig har utleier plikt til å leie ut tilhørende garasje til ordinær pris såfremt leietaker ønsker garasjeplass. Alternativt har øvrige medlemmer av garasjelaget slik leierett. Med styrets samtykke kan utleier benytte garasjen til egne formål i hele eller deler av den perioden boligen er utleid.**

9. Ved innbyrdes bytte av garasjer skal styret informeres på forhånd.

10. Garasjelagets styre består av 4 medlemmer (formann, kasserer, sekretær samt ett styremedlem). Styret har vanlige foreningsfullmakter og innkaller til møter etter behov. Det skrives referat fra møtene.

11. Styret innkaller til årsmøte innen 1. mai med minst 3 ukers varsel.

    På årsmøtet behandles
    - årsberetning
    - driftsregnskap for året før med revisorberetning
    - budsjett for inneværende år med fastsettelse av årsavgift
    - valg av styre, revisor og valgkomite.

    Årsmøtet tar stilling til øvrige saker som ønskes behandlet, og som er innkommet til styret minst 2 uker før møtet. Slike saker skal meddeles medlemmene senest 1 uke før møtet.

12. Alle vedtak fattes med alminnelig flertall der hver garasje representerer en stemme. Vedtektsendringer krever likevel 2/3 flertall.

13. Disse vedtekter erstatter vedtekter av 6. mai 1999 og kan tinglyses på gnr. 52 bnr. 769 i Oslo.

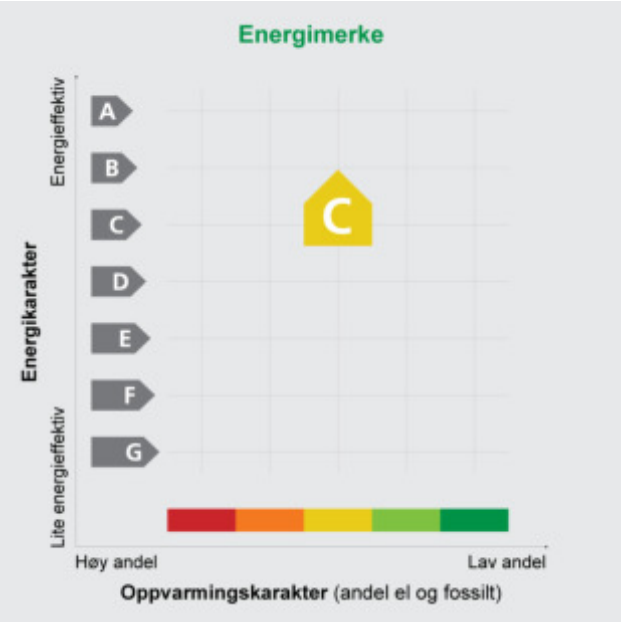
TINGLYST
DAGBOKNR. 449378 *
21 SEPT. 2006
STATENS KARTVERK

Liv Margrethe Mastad

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Grinda 13 C
Postnr	0861
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	52
Bnr.	1097
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80898312
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1446308
Dato	10.10.2022



Innmeldt av	Per Kr. Løken

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Rekkehus	
Byggeår:	1961	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	185	
Ant. etg. med oppv. BRA:	3	
Detaljert vegger:	Ja	
Detaljert vindu:	Ja	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske panelovner Elektriske varmekabler Varmepumpe som avgir punktvarme Lukket peis

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grinda 13 C
Postnr/Sted: 0861 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 10.10.2022 09:15:04
Energimerkenummer: A2022-1446308
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Per Kr. Løken

Gnr: 52
Bnr: 1097
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80898312

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Du bør skifte tettelister på skyvedør i stu og hovedinngangsdøren

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan vøre utettheter mellom bygningselementer som vegg/vindu/dør. Tettematerialer kan være bunnfyllingslister og fugemasse, fugeskum eller fugebånd.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Taket burde vørt tilleggsisolert med 15 cm mineralull. på denne eiendommen er dette vanskelig både pga lav etasjehøyde i 2 etasje og fasdeutfordringer i forhold til naboleilighet.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Tak i kjellerbod (tilbygg mot hage) kan tilleggisoleres ved mekanisk opphenging av 15 cm steinullmatter da jeg forutsetter at du ønsker å holde denne boden kald,

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Tilleggsisolering av kjellergulv anser jeg ikke som aktuelt da du allerede har varmekabler i gulvet. dessuten vil tilleggsisolering medføre redusert takhøyde.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Ytterveggeneer i dag isolert med 10 cm mineralull. For å få veggen opp på dagens standard, bå veggen tilleggsisolering me ni, 10 cm. Dette kan gjøres utvendig eller innvendig, alt med 5 cm utvendig og 5 cm innvendig. Velger du en utvendig løsning. bør du engasjere en arkitekt til å læse detaljenemot naboleiligheten,

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Yttervegg mot øst i kjellerrom er innvendig isolert med 5 cm utlekting og panel. Denne veggen kan med fordel tilleggsisoleres med 5 cm ytterligere utlekting og ny kledning.

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Veggen mot kjellerboden mot hagen kan også tilleggsisoleres med 10 cm påforing av veggen og ny kledning.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Kjeller. Eksisterende vinduer skiftes til nye med U-verdi 0,9 eller mindre.
1. etg: i Kjøkkn: Glass i faste vinduer skiftes med Nye isolerruter me U-verdi 0.9 eller lavere.
Hall: isolerglass i sidefelt skiftes til isolerglass med U-verdi 0.9 eller bedre-
2. 3tg: 6 vinduer mot øst, 110x50 skiftes til nye topphengslede vinduer med en u-verdi på 0,9 eller bedre.
Vindusglass i soverom mot balkong/vestskiftes ut med ruterglass med U-verdi 0,9 eller bedre

Tiltak 10: Utskifting av ytterdør

Jeg har ovenfor anbefalt å skifte tettelister på ytterdøren. Dersom du skulle vurdere å skifte ytterdøren, bør denne ha en U-verdi på min. 1,2 eller bedre.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 11: Skifte til sparedusj

Gammel dusj erstattes av en sparedusj. For å finne ut om du bør skifte til en sparedusj eller allerede har en sparedusj,kan du ta tidenpå fylling av ei vaskebøtte.Nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per. minutt. Du kan også få montert sparedyser på alle vannkraner.

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator eller avtrekksvifte på badikke har blafreventil på utvendig side, bør dette monteres for å redusere varmetapet ved naturlig avtrekk når viften ikke er i bruk.

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell av/på-bryter, bør du vurdere å anskaffe en fuktstyrt vifte son starter kun når luftfuktigheten er for høy. Det finnes også vifter som starter ved bevegelse i rommet.

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det kan være aktuelt å installere et ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning , Dette er normalt utstyrt med urstyring. Det kan for en leilighet av din størrelse plasseres i et overskap over komfyren, Det vil imidlertid være behov for noe kanalførig som vil kreve innkassing hos deg,

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Skifte til lavenergipærer

Har du vanlige glødepærer i lampene dine, bør disse erstattes av sparepærer.
Sparepærer gir like mye lys, men bruker 1/5-del energi og har 4 ganger lenger levetid.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Eventuelle gamle elektriske panelovner byttes ut med nye med automatst temperaturstyring,

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med på energibruken i boligen. Les av måleren f.eks. en gang pr mnd. Ca. halvparten av energibruken går med til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Det er mer energieffektivt å lufte godt i kort tid.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Hold en moderat innetemperatur. for hver grad du reduserer innetemperaturen, reduseres energiforbruket ca 5 %. Ikke plasser møbler ol foran panelovner det reduserer ovnens virkningsgrad,

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Ta dusj i stedet for badekar. kontroller og ev skift dårlige pakninger i blandebatterier,

Generell informasjon

Det foreslåes også at det montere en luft til luft varmepumpe

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Grinda 13C
Gnr. 52 Bnr. 1097 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-24-0150

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 47 48 60 20

E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater